

第5回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和元年9月26日（木） 午後1時19分～午後2時11分

2 場 所 東京都庁第一本庁舎北塔42階 特別会議室A

3 出席委員 会長 稲野邊 俊
委員 川添 義弘 委員 井出 多加子
委員 松村 龍彦 委員 矢野 奈保子
委員 藤本 則子 委員 結城 勝彦
委員 宮下 直樹 委員 角田 綾子
委員 五十嵐 律 委員 池田 美英

4 議 案 第7号 土地の買収価格の評定について
第8号 建物の賃借料の評定について

5 議事要旨

（1）第7号議案について

提案局からの概要説明後、委員による審議を行い、原案どおり評定した。

（主な審議内容）

委員 13ページで標準画地同士で比較をしているが、これは鑑定事務所に鑑定に出す際に、こういう条件で四つの標準画地を設定して、それを設定したにもかかわらず、価格としては二つの標準画地を求めて、残りの二つはそこから比較するというやり方は、東京都のほうで条件として設定しているのか。

説明員 鑑定の際は四つの画地としたが、A標準画地については1,000平米のB標準画地に対して規模格差として5%優る、またD標準画地については250平米のC標準画地に対して規模格差として5%劣るということで評価できるものとして判断した。

画地面積の規模を判断するに当たっては、鑑定士3者にヒアリングを行った。鑑定士と、面積以外は同じ条件の整形地と想定した場合、それぞれの画地面積の規模に応じた格差率を想定される建物質料水準や建築費などによる収益性をもとに算出していただいた。3者のヒアリング結果を参考に、規模格差の格差率を設定した。

委員 ということは、3者の鑑定価格というのは四つの標準価格をそれぞれ別に求め

たものが出てきている、そこから出てきているということで、東京都が作ったのは、標準画地は二つで、二つから四つにしているのだけれども、鑑定事務所からは四つになっている、もともと四つで標準価格を出しているということでよいか。

説明員 はい。そのとおりである。四つ出ている。

(2) 第8号議案について

提案局からの概要説明後、委員による審議を行い、原案どおり評定した。

(主な審議内容)

委員 今回のネット、グロスの関係で、念のための確認だが、賃貸事例比較法は、そうするといわゆるあんこの部分だけの賃料単価を出したということで、16ページの賃貸事例比較法の表で行くと、賃貸事例の2とか3はグロス契約ということで、そういう共用部分なども含まれる契約面積が2,000平米とか、約4,000平米弱になっていると。事例1、4は、これはネットということで、賃貸面積は本当に倉庫としての有効部分で、各階にあるような階段とかトイレとかは含んでいない、正味のネット面積だということは、確認しているか。

説明員 賃貸事例1と4については、ネット面積による賃貸借契約だと聞いている。

委員 参考までに、先ほど坪当たりの床単価を伺ったけれども、事例1、3、5についても、もし把握されているようであれば、教えていただきたい。

説明員 事例1の板橋区のDプロジェクト板橋新河岸という分が130万7,000円になっている。それから、事例3のIIF板橋ロジスティクスセンターが坪単価112万円。一つだけ、事例5のGLP新木場というのが、坪単価でいうと208万円と、これは飛び抜けて高くなっているが、こちらで分かる範囲で、なぜそんなに高いのかというのを確認してみたところ、推測にはなるが、GLP新木場のほうは非常に賃料自体が高い。何で高いかという、建物の天井高が異常に高いということのようであり、天井高が一番高いところ、高い階は10メートルぐらいあるということで、先ほど申しました事例1から4ぐらいまでの倉庫が大体天井高5メートルから5.5メートル前後が多いのに対して、2層分ぐらいの天井高をとっているということが原因なのかなというふうに推察している。

以上